



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO
REGIONE LAZIO - VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 - 00187 ROMA

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 31/11/2008

ADOL' 31/11/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Danielo	Assessore
MONTINO	Asterino	vice			
ASFORNÈ	Brano	Presidente	MANCINI	Claudio	"
COPIOTELLI	Anna Salome	Assessore	MICHELANGELO	Mario	"
COZZA	Silvia	"	NERI	Luigi	"
DELTA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DE ANGELIS	Francesco	"	TIBALDI	Alessandro	"
DI CARO	Mario	"	VALENTINI	Giuliola	"
DI STEFANO	Mario	"	ZARATI	Filiberto	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSISTE: COPPOTELLI - DE ANGELIS - MANCINI - MICHELANGELO - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 808

Oggetto:

Comune di Stimigliano (RT). Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione consiliare n. 1 del 21.02.2003. Approvazione.





808 - 7 NOV. 2008

Oggetto: Comune di Stimigliano (RI).
Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione consiliare n. 1 del 21.02.2003.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;
VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;
VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;
VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;
VISTO il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Stimigliano (RI) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 2039 del 15.04.1981;
VISTA la deliberazione consiliare n. 1 del 21.02.2003 con la quale il Comune di Stimigliano (RI) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. del proprio territorio;
PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 35 osservazioni nei termini in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 33 del 18.11.2003;
RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 134/2 reso nella seduta del 24.01.2008, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
VISTA la nota n. 26985 del 13.02.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Stimigliano (RI) le modifiche proposte con il suddetto voto n. 134/2/2008 invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;
VISTA la deliberazione consiliare n. 7 del 18.04.2008 con la quale il Comune di Stimigliano (RI) ha accolto integralmente le modifiche contenute nel citato parere del C.R.p.T.;



808 - 7 NOV. 2008

B

VISTA la nota n. 104/IG del 28.01.2006 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Rieti – Dipartimento di Prevenzione Area Igiene – Servizio SISP di Poggio Mirteto ha espresso parere igienico sanitario favorevole alla proposta urbanistica in argomento;

VISTA la nota n. 52269/D3/06 del 06.04.2006 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 Servizio 1, ha espresso parere favorevole alla Variante Generale di che trattasi con le prescrizioni ed alle condizioni integralmente riportate nel succitato voto del C.R.p.T. n. 134/2 del 2008;

VISTA la determinazione n. C0721 del 10.04.2008 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo, ha autorizzato il Comune di Stimigliano (Ri) al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste dall'adottata Variante Generale al P.R.G. a zone di interesse collettivo aventi destinazione a "servizi" di pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al:

- Foglio 2 particella n°121 di Ha. 1.21.30 e n°123 di Ha. 0.86.24, con destinazione urbanistica "F/1 – servizi di interesse comunale di iniziativa pubblica";

per una superficie complessiva di Ha. 2.07.54;

VISTA la nota del 23.10.2008 con la quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ha certificato che la particella n°84, foglio 2 è stata frazionata nelle sopra citate particelle n°121 e n°123 del medesimo foglio, oggetto della sopra richiamata determinazione autorizzativa n. C0721/2008;

VISTA la determinazione n. C1265 del 10.06.2008 con la quale la stessa Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo, ha autorizzato il Comune di Stimigliano (RI) al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottata variante generale al P.R.G., a zone di pubblico interesse aventi destinazione a "servizi" di pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al:

- Foglio 2 particella n°118 di Ha. 0.65.95, n°119 di Ha. 0.81.50 e n°120 di Ha. 0.80.00 con destinazione urbanistica "G/1 – Verde Pubblico Attrezzato";
- Foglio 2 particella n°116 di Ha. 1.01.99 con destinazione urbanistica "Area Cimiteriale";
- Foglio 6 particella n°528/p di Ha. 0.40.00 e Foglio 9 particella n°515 di Ha. 0.00.42 con destinazione urbanistica "F/1 – Parcheggi pubblici";
- Foglio 6 particella n°745 di Ha. 0.04.00 e n°742 di Ha. 0.00.60 con destinazione urbanistica "Viabilità Stradale";

per una superficie complessiva di Ha. 3.83.26.

I terreni per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, qualora cessino gli scopi, torneranno alla loro originaria destinazione.

Qualora l'amministrazione comunale intenda procedere alla concessione ovvero alla alienazione delle aree in questione, dovrà richiedere debita autorizzazione alla Regione Lazio a norma della L.R. n. 6 del 27.01.2005;

VISTA la nota n. D2/2S/05/189422 del 07.11.2005 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i Popoli – Area Difesa



del Suolo – Servizio Geologico Regionale ha espresso parere favorevole allo Strumento Urbanistico di che trattasi, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico e vegetazionale da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e/o d'Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:

1. *Siano rispettate le indicazioni scritte e cartografiche riportate nelle relazioni geologica e vegetazionale e negli elaborati a corredo dell'istanza, che non siano in contrasto con quanto indicato nelle prescrizioni che seguono;*
2. *Si ritengono non idonee all'edificazione le aree perimetrate di colore rosso e/o celeste sulle Tavole di Zonizzazione in scala 1:2000, sulla base di quanto indicato dal Geologo Progettista, dal sopralluogo effettuato e dalle Relazioni tecniche d'ufficio. Tali inidoneità sono la risultante di condizioni geologiche e geomorfologiche negative per presenza di dissesti, forti acclività, cattive caratteristiche geotecniche dei materiali affioranti (aree in rosso) ovvero perché inserite nelle aree a Rischio Idrogeologico per il Piano di Bacino stralcio (PSI) tratto Orte-Castel Giubileo dell'Autorità di Bacino del Tevere (aree in celeste);*
3. *Per gli edifici già esistenti all'interno delle aree non idonee, di cui al precedente punto 2, in considerazione di quanto sopra riportato, gli interventi ammissibili potranno riguardare soltanto le opere di restauro conservativo, di riqualificazione dell'edificio, per il miglioramento statico e per il miglioramento/adequamento delle condizioni igienico-sanitarie. Le eventuali demolizioni e ricostruzioni ex-novo ricadono nella casistica di nuova edificazione per cui vige la non idoneità;*
4. *Per le aree perimetrate di verde la momentanea non idoneità potrà essere eliminata solo dopo indagini di dettaglio a livello locale e complessivo di area che permettano di escludere l'insorgere di fenomeni di instabilità sia ante che post-operam;*
5. *Le aree perimetrate in colore blu sono identificate come Aree di salvaguardia di Rispetto a pozzi o sorgenti idropotabili presenti ed in base al DPR 236/88 sono vietate le seguenti attività o destinazioni: dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati. Accumulo di concimi organici; dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali/strade; aree cimiteriali; apertura di cave e pozzi; discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate; spandimento di pesticidi e fertilizzanti; pascolo e stazzo di bestiame; stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive; centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; impianti di trattamento di rifiuti; fognature e pozzi perdenti (per quelle esistenti si adottano, ove possibile, misure per l'allontanamento);*
6. *Per tutte le aree dichiarate idonee, invece, dovrà essere obbligatoriamente tenuto conto delle indicazioni e prescrizioni inserite nella Relazione Geologica allegata al progetto a firma del Geol. Simoncelli;*
7. *Tutti i piani attuativi relativi al presente Strumento Urbanistico Generale, dovranno ottenere ex-novo il parere di compatibilità geomorfologica da parte di questa Struttura ai sensi della DGR 2649/99;*



808 - 7 NOV. 2008 *Bz*

8. *Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere, si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi geognostici ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale; tali indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni, corredando i relativi progetti con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalla costruzione;*
9. *Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su litotipi geologici che abbiano simili ed omogenee caratteristiche geomeccaniche in modo da limitare gli eventuali cedimenti differenziali ed avere comportamenti omogenei in situazione di evento sismico;*
10. *Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto;*
11. *Siano realizzate idonee opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare qualsiasi fenomeno di dissesto indotto, d'erosione accelerata/lineare e fenomeni di impaludamento nelle porzioni topograficamente depresse;*
12. *Il materiale di risulta non utilizzato per le sistemazioni dei lotti dovrà essere messo a dimora in discarica autorizzata. Si devono evitare gli accumuli di terreno lungo i versanti che sono facilmente erodibili e mobilizzabili per eventi esterni (agenti meteorici, eventi sismici etc);*
13. *Sia valutata la possibilità di creare "corridoi biologici" tra le aree da edificare ed i territori circostanti privi di insediamenti con particolare riferimento alle connessioni con la vegetazione dei corsi d'acqua naturali ed artificiali; nelle aree ove è prevista la sistemazione a verde delle pertinenze dell'edificato, si propone se possibile l'attuazione della tecnica del "pre-verdissement" che si realizza impiantando il verde prima di avviare i lavori di urbanizzazione, in maniera tale che si possa disporre di impianti adulti al termine dell'edificazione;*
14. *Tutti gli elementi di vegetazione lineare; siepi, filari arborei, fasce frangivento dovranno per quanto possibile essere salvaguardati ed in alcuni casi implementati con nuovi impianti, con particolare riferimento alle fasce frangivento, in considerazione delle molteplici funzioni che svolgono;*
15. *In generale nelle sistemazioni a verde dovrà essere migliorata la componente vegetale naturale con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili e di maggiore valore naturalistico rispetto alle attuali presenze; dovranno essere salvaguardate tutte le essenze arboree di interesse naturalistico e paesaggistico con particolare riferimento agli esemplari vetusti;*
16. *Nelle eventuali edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le zone di mantello (margine del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;*
17. *La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico ed*



808 - 7 NOV. 2008 B

ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari e della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica;

PRESO ATTO che per mero errore materiale alcuni parametri edificatori, indicati nelle tabelle riportate nel citato voto 134/2/2008, risultano difformi rispetto a quanto deciso dal Comitato Regionale per il Territorio in merito alle proposte di modifica alla zonizzazione;

CHE, pertanto, devono ritenersi validi i parametri riportati nella pagina 22 e successive del suddetto voto;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 134/2 del 24.01.08 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Comune di Stimigliano (RI) con deliberazione consiliare n. 1 del 21.02.2003, per i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 134/2 del 24.01.08, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'allegato A del presente provvedimento.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 1 del 21.02.2003:

- ELAB. I Tav I-Zonizzazione quadro d'unione
- ELAB. II Tav II-Legenda tavole in scala 1:5.000
- ELAB. III Tav III-Zonizzazione territorio nord
- ELAB. IV Tav IV-Zonizzazione territorio sud
- ELAB. V Tav V-Legenda tavole in scala 1:2.000
- ELAB. VI Zonizzazione tavola VI
- ELAB. VII Zonizzazione tavola VII
- ELAB. VIII Zonizzazione tavola VIII
- ELAB. IX Zonizzazione tavola IX
- ELAB. X Zonizzazione tavola X
- ELAB. XI Zonizzazione tavola XI
- ELAB. XII Zonizzazione tavola XII
- ELAB. XIII Zonizzazione tavola XIII
- ELAB. XIV Elenco e superfici Zone A - G - H
- ELAB. XV Elenco e superfici Zone B



808 - 7 NOV. 2008 B

- ELAB. XVI Elenco e superfici Zone C - D - F
- ELAB. XVII Tabella degli indici urbanistici
- ELAB. XVIII Norme Tecniche
- ELAB. XIX Relazione Geologica
- ELAB. XX Carta litostratigrafica strutturale Regione Lazio
- ELAB. XXI Carta idrogeologica del territorio Regione Lazio
- ELAB. XXII Carta regionale fenomeni franosi
- ELAB. XXIII Carta dei vincoli "Usi Civici"
- ELAB. XXIV Cartografia strade
- ELAB. XXV Tavola dei vincoli L. 490/99 P.T.P ambito n°4 -Tav. E/1
4 - E/3 4 - norme
- ELAB. XXV bis: Tavola dei vincoli
Piano di bacino del fiume Tevere
Aree soggette ad esondazione
- ELAB. XXVI Inquadramento delle previsioni di P.R.G. sugli elaborati
grafici del P.T.P (Tav. E1-E3 scala 1:25.000) con
riferimento articoli norme tecniche di attuazione (vedi
Tav. XXV)
- ELAB. XXVII Documentazione fotografica
- ELAB. XXVIII Cartografia regionale
- ELAB. XXIX / XXX Carta agropedologica e uso ottimale del suolo
- ELAB. XXXI Aree ed immobili di proprietà comunale
Patrimonio storico archeologico naturalistico
- ELAB. XXXII Attrezzature sociali, infrastrutture e spazi pubblici e di
uso pubblico esistenti con dotazione per abitante
- ELAB. XXXIII Planimetria territorio comunale con indicazione stato di
fatto esistente - su base catastale
- ELAB. XXXIV Zone Omogenee con Quantificazioni
- ELAB. XXXV Inquadramento Territoriale
- ELAB. XXXVI Strumento Urbanistico Vigente e N.T.A. corrispondenti
- ELAB. XXXVII Relazione Tecnica

e negli elaborati inerenti la zonizzazione (dalla tavola VI alla tavola XIII) allegati al parere n. D2/2S/05/189422 del 07.11.2005.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

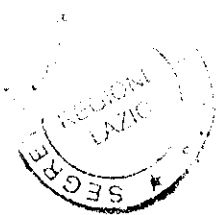


Allegato A

IL PRESIDENTE : F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO : F.to Paolo IACONIS

ROMA 11 NOV. 2008





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

IL DIRIGENTE
Arch. Demetrio Carini

ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 134/2, del 24 Gennaio 2008.

Relatore:
arch. Valter Campanella

ALLEG. alla DELIB. N. 808
DEL 7 NOV. 2008

OGGETTO: Comune di Stimigliano (RI) – L. 1150/42
Variante Generale al P.R.G.
D.C.C. del 21.02.03, n. 1.



IL COMITATO

Vista la nota n. 1853 del 03/04/2004, pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 07/04/2004 prot. 57488, con la quale il Sindaco del Comune di Stimigliano (RI) ha chiesto l'approvazione della Variante Generale al P.R.G;

Vista la nota della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, Area 11, del 04/07/2005 prot. 57488/04, con la quale si chiedevano i pareri ex art. 13 L. 64/74, Usi civici L.R. 1/86 e ASL.

Vista la successiva nota integrativa del Comune di Stimigliano n. 3159 del 15/06/2006 pervenuta a questa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 19/06/2006 prot. 99198, che si riservava di trasmettere la documentazione in materia di usi civici.

Vista la nota della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, Area 4, del 03/08/2006 prot. 133980, con la quale si chiedeva la regolarizzazione ed la integrazione degli atti.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

PREMESSO:

Che il Comune di STIMIGLIANO (RI), dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. 2039 del 15/04/1981 pubblicata sul B.U.R n. 31 del 10/11/1981, ha adottato la Variante Generale al PRG con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 21/02/2003.

Che con successiva D.C.C. n. 33 del 18/11/2003 sono state esaminate e controdedotte le 35 osservazioni.

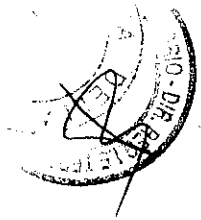
Che il progetto di Variante Generale al P.R.G., trasmesso dall'A.C., si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici.

Atti Amministrativi

- Domanda di approvazione prot. 1853 del 03/04/2004;
- Avviso di deposito;
- Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito del progetto di nuovo Piano Regolatore Generale;
- Certificato comprovante l'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
- Certificato comprovante l'avvenuto deposito presso la Segreteria comunale con dichiarazione di osservazioni presentate;
- Registro osservazioni;
- Osservazioni n. 35;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 21/02/2003 di Adozione della Variante Generale al P.R.G.;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 18/11/2003 di controdeduzioni alle Osservazioni;
- Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 della L. 64/1974) e della DGR n. 2649 del 18/05/1999 rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i Popoli, Area Difesa del Suolo, Servizio Geologico Regionale, Area S, Servizio 5° prot. N. D2/2S/05 189422 fascicolo 4715 del 07/11/2005;
- Parere ai sensi della L.R. n. 1 del 03/01/1986 e art. 7 L.R. n. 59/1995 rilasciato dal Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area 6 "Usi Civici e Diritti Collettivi", Servizio 1° prot. 52269/D3/06 del 06/04/2006;
- Parere A.S.L. prot. n. 104/IG del 28/01/06, rilasciato dall'Azienda Sanitaria Locale di Rieti sezione di Poggio Mirteto Dipartimento di prevenzione Area Igiene servizio SISP;

Elaborati Tecnici

- Tav. I – Zonizzazione – Quadro d'unione scala 1: 10.000;
- Tav. II – Legenda Tavole scala 1: 5.000;



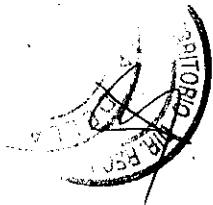
REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Tav. III – Zonizzazione - Territorio Nord scala 1: 5.000;
- Tav. IV – Zonizzazione – Territorio Sud scala 1: 5.000;
- Tav. V – Legenda Tavole scala 1: 2.000;
- Tav. VI - Zonizzazione scala 1: 2.000;
- Tav. VII – Zonizzazione scala 1: 2.000;
- Tav. VIII – Zonizzazione scala 1: 2.000;
- Tav. IX - Zonizzazione scala 1: 2.000;
- Tav. X - Zonizzazione scala 1: 2.000;
- Tav. XI - Zonizzazione scala 1: 2.000;
- Tav. XII - Zonizzazione scala 1: 2.000;
- Tav. XIII - Zonizzazione scala 1: 2.000;
- Tav. XIV - Elenco e superfici zone A – G –H scala 1: 10.000;
- Tav. XV – Elenco e superfici zone B scala 1: 10.000;
- Tav. XVI – Elenco e superfici zone C – D – F scala 1: 10.000;
- Tav. XVII – Tabella degli indici urbanistici;
- Tav. XVIII – Norme Tecniche;
- Tav. XIX – Relazione Geologica e n. 7 allegati;
- Tav. XX – Carta Litostratigrafica e Strutturale Regione Lazio scala 1:250.000;
- Tav. XXI – Carta Idrogeologica del Territorio Regione Lazio scala 1:250.000;
- Tav. XXII – Carta Regionale Fenomeni Franosi scala 1:100.000;
- Tav. XXIII – Carta dei Vincoli “Usi Civici” scala 1: 2.000;
- Tav. XXIV – Cartografia strade scala 1:10.000;
- Tav. XXV – Tavola dei Vincoli di cui al D.Lgs. 490/99 scala 1:25.000;
- Tav. XXV - bis Tavola dei vincoli, Piano di bacino del Fiume Tevere, aree soggette ad esondazione scala 1:25.000;
- Tav. XXVI – Inquadramento delle previsioni di PRG sugli elaborati grafici del PTP (Tav. E 1 – E 3 scala 1:25.000) con riferimento articoli NTA;
- Tav. XXVII – Documentazione fotografica scala 1:10.000;
- Tav. XXVIII – Cartografia regionale scala 1:10.000;
- Tavv. XXIX e XXX – Carta agropedologica e uso ottimale del suolo scala 1:25.000;
- Tav. XXXI Aree ed immobili di proprietà comunale, patrimonio storico archeologico naturalistico scala 1:10.000;
- Tav. XXXII – Attrezzature sociali, infrastrutture e spazi pubblici e di uso pubblico esistenti con dotazione per abitante scala 1:25.00;
- Tav. XXXIII – Planimetria territorio comunale con indicazione stato di fatto esistente – su base catastale.
- Tav. XXXIV – Planimetria di quantificazione delle zone omogenee con quantificazioni;



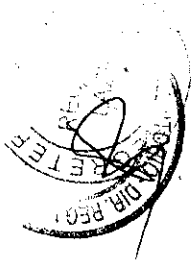
REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

- Tav. XXXV – Inquadramento Territoriale scala 1:25.000;
- Tav. XXXVI – Strumento Urbanistico vigente e corrispondenti
- Tav. XXXVII – Relazione tecnica

Pareri Acquisiti

- Parere favorevole con prescrizioni reso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 della L. 64/1974) e della DGR n. 2649 del 18/05/1999 rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione fra i Popoli, Area Difesa del Suolo, Servizio Geologico Regionale, Area S, Servizio 5°, prot. N. D2/2S/05 189422 fascicolo 4715 del 07/11/2005.
- Parere favorevole reso ai sensi della L.R. n. 1 del 03/01/1986 e art. 7 della L.R. n. 59/1995 rilasciato dal Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area 6 “Usi Civici e Diritti Collettivi”, Servizio 1°, prot. 52269/D3/06 del 06/04/2006;
- Parere favorevole A.S.L. prot. n. 104/IG del 28/01/06, rilasciato dall'Azienda Sanitaria Locale di Rieti, Sezione di Poggio Mirteto, Dipartimento di prevenzione Area Igiene, Servizio SISP.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Si rileva quanto segue:

DATI GENERALI DEL COMUNE

Il Comune di Stimigliano (RI) ha una estensione territoriale pari a 11,37 Km². ed ai fini sanitari dipende dalla A.S.L. di Rieti, Sezione di Poggio Mirteto.

Il territorio comunale è compreso tra un'altitudine di 26/218 ed il capoluogo è posto ad una quota di 207 metri s.l.m..

Il territorio medesimo confina con i Comuni di Collecchio, Tarano, Forano, Ponzano Romano e Sant'Oreste.

Precedentemente alla adozione della presente Variante il Comune era dotato di un P.R.G. approvato con D.G.R. 2039 del 15/04/1981 pubblicata sul B.U.R n. 31/81.

Dalla relazione del P.R.G. e dai dati del Censimento ISTAT del 1991 e 2001 si desumono i seguenti parametri:

Popolazione Residente al 1991	1.829 ab.
Popolazione Residente al 2001	1.744 ab.
Popolazione Residente al 2006	1.894 ab.

Distribuzione della Popolazione Residente al 2001 nelle località.

Stimigliano capoluogo	969
Stimigliano scalo	559
Colli	79
Nocchieto	27
Terraro	16
Case Sparse	64



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Andamento della popolazione residente (ISTAT)

Censimento 1971 abitanti 1.664
Censimento 1981 abitanti 1.672
Censimento 1991 abitanti 1.829
Censimento 2001 abitanti 1.744
Residenti 2006 abitanti 1.894

Incrementi e variazione della Popolazione

1971/1981..... = + 0,48 %
1981/1991..... = + 9,38 %
1991/2001..... = -- 4,64 %
2001/2006..... = + 4,30 % 0,860 annuo, (8,60 in 10 anni)

Il numero delle famiglie nel 2001 risulta pari a 769 unità.

Il numero di componenti per famiglia è pari a 2,26 a fronte di un 2,48 della media provinciale.

Patrimonio edilizio (al 1991)

Abitazioni occupate 649
Abitazioni non occupate 208 (di cui 115 seconde case)
Abitazioni totali 857

Stanze occupate 2.661 (2.090 esclusivamente stanze)
Stanze non occupate 706 (di cui 394 seconde case)
Stanze nel complesso 3.367

Indice di affollamento 0,68 (1.829 abitanti/2.661 stanze occupate).

Il patrimonio edilizio complessivo censito all'Ottobre del 1991, come si evince dai dati sopra riportati, è pari a 857 abitazioni, (per 3.367 stanze), di cui tuttavia solo 649 (per 2.661 stanze) risultano stabilmente occupate dalla popolazione residente, mentre le rimanenti 208 (per 706 stanze) sono in parte abbandonate per cattive condizioni statiche ed igieniche ed in parte utilizzate in modo saltuario o stagionale.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Per quanto attiene ai vincoli, il territorio comunale ricompreso nel PTP n. 4 "Valle del Tevere". risulta interessato dalla presenza di vincoli posti ai sensi dell'art. 142 (già art. 1 della Legge 431/85 punti: c, f, g, h, m, per la presenza di beni diffusi), del D.Lgs 22/01/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, e ai sensi dell' art. 136 del citato Decreto Legislativo, per effetto delle DD.GG.RR. n. 10591 del 05/12/1989 e n. 10310 dell' 11/12/1990.

Ai fini della tutela, il territorio comunale risulta classificato dal P.T.P. n. 4 in parte come zona di non trasformabilità art. 16 A e in parte zona di trasformabilità limitata art. 16 B del Testo Coordinato delle N.T.A, approvato con D.G.R. n. 4474 del 30/07/1999.

Le aree risultano, altresì, incluse nell'ambito G8, la cui specifica tutela risulta disciplinata dall'art. 31 del citato testo coordinato.

Il Comune di Stimigliano originariamente non classificato sismico, è stato, a seguito della D.G.R. 2649/1999, soggetto all'acquisizione del parere ex art. 13 delle L. 64/1974. Successivamente con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/03/2003 è stato proposto come zona 3, e quindi, riclassificato dalla D.G.R. n. 766 del 01.08.2003 (BUR. n. 28 del 10.10.2003), come Zona Sismica 3.

Il suo territorio risulta inoltre interessato dal vincolo idrogeologico e forestale, di cui al R.D. 3267/1923.

Per quanto attiene al vincolo paesaggistico di cui al punto c) dell'art. 142 del citato D.L.gs. 42/2004, risultano iscritti nell' elenco delle Acque Pubbliche i seguenti corsi d'acqua:

ELENCO DELLE ACQUE PUBBLICHE DEL COMUNE DI STIMIGLIANO

R.L. (ID G.U)	DENOMINAZIONE G.U.	FOCE	COMUNI	LIMITI	RIF. LEG.	NUM G.U	DATA G.U.
0001 (107)	Fiume Tevere	Tirreno	Collevecchio, Forano, Magliano Sabino, Montopoli in Sabina Poggio Mirteto, Stimigliano,	tutto il tratto che è confine di provincia	D.P.R. 24/12/1 954	115	20/05/1 955
760 (115)	Torrente l'Aia di Poggio di San Polo e Vacone	Tevere	Collevecchio, Configni, Cottanello, Forano, Magliano Sabina, Montasola, Stimigliano, Tarano, Torri in Sabina, Vacone	Dallo sbocco a Km. 2 a monte della confluenza col Fosso Grassolo n. 119	D.P.R. 24/12/1 954	115	20/05/1 955



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

In merito ai limiti del vincolo paesistico ed alla graficizzazione delle fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblica, si fa riferimento alla D.G.R. n. 211 del 22/02/2002, pubblicata il 29/06/2002 e relativi allegati cartografici, così come integrata dalla D.G.R. n. 452 dell' 01/04/2005.

La Variante al P.R.G. del Comune di Stimigliano persegue le seguenti linee strategiche:

E' da segnalare in primo luogo che il P.R.G. di Stimigliano è stato approvato con D.G.R. n. 2039 del 15/04/1981. Pertanto le previsioni dello stesso appaiono in larga parte esaurite o superate alla luce di quanto sottoesposto.

- **Problematiche ambientali.**

I vincoli paesaggistici derivanti dal vincolo della "Valle del Tevere" e le normative del P.T.P. hanno introdotto delle modifiche alla struttura originaria del P.R.G., rendendo l'intero territorio comunale sottoposto a vincolo, con forti limitazioni per la porzione di territorio comunale posta tra la ferrovia e il Fiume Tevere risultando così di fatto inedificabile una vasta porzione di territorio comunale, che oltretutto è zona di esondazione del Fiume Tevere.

- **Problematiche infrastrutturali.**

Il collegamento con l'Autostrada con il casello Ponzano Soratte costituisce il naturale collegamento della Provincia di Rieti con l'Autostrada A 1. Questo ha determinato un flusso migratorio di nuovi residenti nella zona.

La viabilità prevista dal precedente PRG in larga parte non è stata realizzata, con la presente Variante Generale viene proposto un adeguamento della rete esistente alla luce del nuovo collegamento autostradale.

- **Varianti intervenute dopo il PRG**

Dall'approvazione del PRG si sono susseguite nel tempo diverse varianti, come ad esempio la Variante di recupero dell'area delle "Ex Ceramiche Sbordoni", che prevede l'utilizzazione di circa 90.000 mc. a carattere direzionale, commerciale, artigianale, residenziale.

L'attuale Variante si propone di adeguare lo strumento vigente alle subtrate modifiche normative, alle nuove richieste abitative, nonché al recupero dell'edificato esistente, anche tramite il progetto di ricucitura tra il capoluogo e lo scalo.

Tali dati possono essere sintetizzati nella proposta di zonizzazione del P.R.G. che, ai fini del calcolo del dimensionamento, prevede 100 mc. ad abitante.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

Le previsioni della Variante, interessando aree soggette a vincoli nella sua interezza, sono solo in parte compatibili con la disciplina di tutela dettata dal P.T.P. n. 4, e con le disposizioni recate dal D.L.gs. 42/2004 e dalla L.R. 24/98.

Oltre alle citate problematiche paesaggistiche, la presente Variante risulta eccessivamente dimensionata nel calcolo degli abitanti insediabili. Inoltre non tutte le previsioni zonizzative possono ritenersi condivisibili.

Pertanto diverse aree zonizzate saranno oggetto di successive modifiche d'ufficio.

Per quanto concerne i pareri acquisiti si precisa che:

- Il parere reso ai sensi dell' art. 89 del D.P.R. 380/2001 (già art. 13 della Legge 03/02/1974, n. 64) risulta favorevole, con prescrizioni di limitata entità e comunque tali da non compromettere la maggior parte delle destinazioni proposte dalla Variante.
- Il parere reso ai sensi della L.R. n. 1 del 03/01/1986 e dell' art. 7 della L.R. n. 59/1995 rilasciato dal Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area 6 "Usi Civici e Diritti Collettivi", Servizio 1°, prot. 52269/D3/06 del 06/04/2006 è favorevole e prevede che:
 1. sia integralmente sostituito l'articolo delle Norme tecniche di attuazione -- Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi;
 2. vengano stralciate dal piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio o per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E";
 3. per i terreni di demanio collettivo, sia gestiti direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, potrà essere attuata solo a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all' articolo 8 della legge regionale n. 6 del 27/01/2005. "Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.
 4. Il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione del P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n. 1766 ed art 41 del R.D. 26.02.28 n. 332, per i fondi di demanio civico interessati a G/1 – Verde Pubblico Attrezzato; G/2 verde pubblico sportivo, Area Cimiteriale; F /1 – Parcheggi Pubblici; G 3/Verde pubblico di rispetto, come meglio in premesse individuati. Qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione.



- Parere favorevole A.S.L. prot. n. 104/IG del 28/01/06, rilasciato dall'Azienda Sanitaria Locale di Rieti, Sezione di Poggio Mirteto, Dipartimento di prevenzione Area Igiene, Servizio SISP.

RISPONDEZZA DEL DIMENSIONAMENTO AI CRITERI DELLA L.R. 72/75

CALCOLO DELLE CUBATURE COME DA PROGETTO

La Variante Generale al PRG in oggetto è stata proposta a circa venti anni di distanza dalla prima Delibera di adozione del vigente PRG, che fu definitivamente approvato con D.G.R. 2039 del 15/04/1981.

Le analisi demografiche e territoriali poste a base della Variante al P.R.G., possono ritenersi condivisibili solo in parte, sia in ordine alle previsioni di incremento della popolazione sia in ordine allo sviluppo dell'economia locale.

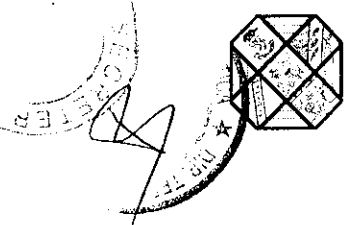
Da tali analisi emerge che la Variante appare decisamente sovradimensionata nel calcolo degli abitanti insediabili. Inoltre l'individuazione delle zone B non rispetta i parametri del D.M. 1444/68. Infatti soltanto le B 1, B 2 e B 3 possono essere considerate come reali zone B, mentre le zone B 4, B 5, B 6, B 7 e B 8 risultano non edificate. Pertanto queste zone saranno oggetto di modifiche d'ufficio sia nella zonizzazione sia nei parametri.

Infatti su una base di 1.894 abitanti (residenti al 2006) viene proposto un incremento di 2.428 abitanti (242.280 m.c.), di cui 1.910 in zona B e 528 in zona C pari al 128,19 % (2.428/1.894) dei residenti. Tale valore esubera decisamente quanto previsto dalla L.R. 72/75.

Pertanto le successive modifiche d'ufficio saranno volte al contenimento delle nuove volumetrie in relazione al delicato contesto ambientale, nonché all'adeguamento dei pareri.

Si rileva che intero territorio comunale risulta sottoposto a vincolo paesaggistico.

Il dimensionamento risulterà condivisibile soltanto a seguito della riduzione effettuata con le modifiche d'ufficio. Infatti il numero proposto di 2.428 abitanti scenderà a 912.



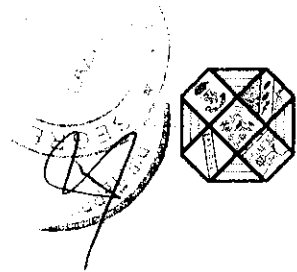
REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
 Comitato Regionale per il Territorio

Di seguito viene riportato il calcolo del dimensionamento del P.R.G.

ZONA	SOTTOZONA	QUADRANTE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	INDICE FONDIARIO MC/MQ	INDICE MODIFICHE D'UFF	CUBATURA DI PRG ADOTTATO MC	CUBATURA MODIF. D'UFFICIO	DIFFERENZA ADOTT. - MODIF	ABITANTI PRG	ABITANTI MODIFICHE	DIFFERENZA ABITANTI
B	B 1	*	193.115								
	Tot. B 1		193.115	-	1,00	-	-	-	0	0	0
B	B 2 - 01	G 5 - H5	1.305	-	-	-	-	-			
	Tot. B 2	G 5 - H5	1.305	-	-	-	-	-	0	0	0
B	B 3- 01	H5/h6	2.783	-	-	-	-	-			
	Tot. B 3-		2.783	-	-	-	-	-	0	0	0
B	B 4 - 01	H 4	2.188	1,00	0,60	2.188	1.312,8	875,2			
	B 4 - 02	G4/G5/ H4/H6	11.291	"	"	11.291	6.774,6	4.516,4			
	B 4 - 03	H6	(9.922) * 3.800	"	"	9.922	2.280 Abla parz.	7.642			
	B 4 - 04	H 6	(12.361) * 6.000	"	"	12.361	3.600 Abla parz.	8.761			
	B 4 - 05	H7/H7	2.975	"	"	2.975	1.785	1.190			
	B 4 - 06	17	3.106	"	"	3.106	ablata	3.106			
	B 4 - 07	17	2.705	"	"	2.705	1.623	1.082			
	B 4 - 08	17	10.068	"	"	10.068	6.040,8	4.027,2			
	B 4 - 09	17/18	5.969	"	"	5.969	3.581,4	2.387,6			
	B 4 - 10	18/L8	11.945	"	"	11.945	7.167	4.778			
	B 4 - 11	L 8	1.717	"	"	1.717	1.030,2	686,8			
	B 4 - 12	F5/G5	5.740	"	"	5.740	ablata	5.740			
	B 4 - 13	G 5	3.469	"	"	3.469	2.081,4	1.387,6			
	B 4 - 14	H 4	1.971	"	"	1.971	1.182,6	788,4			
	B 4 - 15	H 4	1.624	"	"	1.624	974,4	649,6			
	B 4 - 16	G 5	918	"	"	918	550,8	367,2			
	B 4 - 17	17	2.597	"	"	2.597	1.558,2	1.038,8			
	B 4 - 18	17	1.511	"	"	1.511	906,6	604,4			
	B 4 - 19	17	2.113	"	"	2.113	1.267,8	845,2			
	B 4 - 20	18/L8	973	"	"	973	583,8	389,2			
	B 4 - 21	G 4	(5.444) * 1.750	"	"	5.444	1.050 Abla parz.	4.394			
	B 4 - 22	L 8	3.158	"	"	3.158	1.894,8	1.263,2			
	Tot. B 4		103.765	1,00	0,60	103.765	62.259	41.506	1.037	622	415
		ridotti	- 16.174								
	Tot. B 4	ricalcolata	*87.591	1,00	0,60	87.591	47.245,2	56.519,8	(1.037)	472	565

* ricalcolate d'ufficio



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
 Comitato Regionale per il Territorio

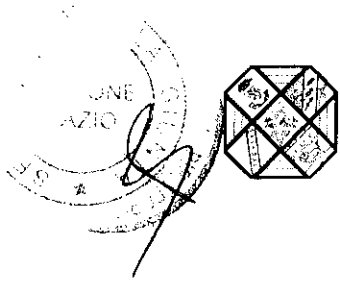
ZONA	SOTTOZONA	QUADRANTE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	INDICE FONDIARIO MC/MQ	INDICE MODIFICHE D'UFF	CUBATURA DI PRG ADOTTATO MC	CUBATURA MODIF. D'UFFICIO	DIFFERENZA ADOTT. - MODIF	ABITANTI PRG	ABITANTI MODIFICHE	DIFFERENZA ABITANTI
B											
	B 5- 01	H7/I6/I7	5.133	1,00	"	5.133	ablata	5.133			
	B 5 - 02	H 5	2.663	"	"	2.663	ablata	2.663			
	B 5 - 03	G6/H5/H6	1.787	"	"	1.787	ablata	1.787			
	B 5 - 04	H 6	598	"	"	598	ablata	598			
	B 5 - 05	H6/I6	8.504	"	"	8.504	ablata	8.504			
	B 5 - 06	G5/H5	3.523	"	"	3.523	ablata	3.523			
	Tot. B 5		22.208	1,00	"	22.208	0	22.208	222	0	222

B											
	B 6- 01	H7	5.377	1,00	0,60	5.377	3.226,2	2.150,8			
	B 6 - 02	I7	3.617	"	"	3.617	Ablata	3.617			
	B 6 - 03	I7/L7	12.410			12.410	Ablata	12.410			
	B 6 - 04	I7/L7	21.993			21.993	Ablata	21.993			
	Tot. B 6		43.397	1,00	0,60	43.397	3.226,2	40.170,8	433	32	401

B											
	B 7- 01	M8/N8/N9	8.333	0,60	0,40	4.999,8	3.333,2	1.666,6			
	B 7 - 02	M8/N8/N9	9.448	"	"	5.668,8	3.779,2	1.889,6			
	Tot. B 7		17.781	0,60	0,40	10.668,6	7.112,4	3.556,2	106	71	35

B											
	B 8- 01	F4/F4	22.439	0,50	0,40	11.219,5	8.975,6	2.243,9			
	Tot. B 8		22.439	0,50	0,40	11.219,5	8.975,6	2.243,9	112	89	23

	Totale B		406.793			191.258,1	66.559,1	124.698,7	1.910	664	1.246
--	-----------------	--	----------------	--	--	------------------	-----------------	------------------	--------------	------------	--------------



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
 Comitato Regionale per il Territorio

ZONA	SOTTOZONA	QUADRANTE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	INDICE TERRITORIALE MC/MQ	INDICE TER. MODIFICHE D'UFF	CUBATURA DI PRG ADOTTATO	CUBATURA MODIF. D'UFFICIO	DIFFERENZA ADOTT. - MODIF	ABITANTI PRG	ABITANTI MODIFICHE	DIFFERENZA ABITANTI
C	C 1 - 1	I 7	13.119								
	C 1 - 2	I 7/I 8	956								
	C 1 - 3	I 8	12.901								
	T C 1		26.976						0	0	0
	C 2 - 01	H 7	7.437	0,50	0,40	3.718,5	ablata	3.718,5			
	C 2 - 02	G 4	13.964	"	"	6.982	5.585,6	1.396,4			
	C 2 - 03	H 7	7.854	"	"	3.927	3.141,6	785,40			
	C 2 - 04	I 8/L7/L8	13.470	"	"	6.735	5.388	1.347			
	C 2 - 05 *	H 3 H 4	16.228	"	"	8.114	4.801,6	1.622,8			
	Variante centro anziani		12.004			6.002	2.400,8	3.601,2			
	C 2 - 06	L 7	8.467	"	"	4.233,5	ablata	4.233,5			
	C 2 - 07	I 7	1.114	"	"	557	445,6	111,40			
	C 2 - 08	I 7	1.831	"	"	915,5	732,4	183,1			
C 2 - 09	G 7	7.232	"	"	3.616	ablata	3.616				
C 2 - 10	G 4	1.640	"	"	820	656	164				
C 2 - 11	G 4/G 5	8.253	0,50	0,40	4.126,5	3.301,2	825,3				
T C 2		87.490	0,50	0,40	43.745	25.741,6	18.003,4	437	257	180	
		83.266			41.633	23.340,8	19.626,2		233	204	
C 3 - 1	H 4	3.619									
C 3 - 2	GA/H4	6.370									
C 3 - 3	H 6	3.890									
T C 3		13.879						0	0	0	
C 4 - 1 *	G7/I17	6.861	0,60	0,40	4.116,6	**1.496	2.520,6				
		* 3.740									
C 4 - 1 *	H 6	6.720	0,60	"	4.032	Ablata	4.032				
T C 4		13.581	0,60	0,40	8.148,6	1.496	6.652,6	81	15	66	
TOTALE C		137.702			49.781,6	24.836,8	26.278,8	518	248	270	

* ricalcolate d'ufficio

Totale B		406.793			191.258,1	66.559,1	124.698,7	1.910	664	1.246
Totale C		137.702			49.781,6	24.836,8	26.278,8	518	248	270
TOTALE		544.495			241.039,7	91.396,2	150.977,5	2.428	912	1.516

Totale abitanti di progetto = 912 nuovi ab./ 1.894 ab./residenti = 48,15 % a 100 mc/abitante

Calcolando invece a 130 mc/abitante

912 x 100 = 91.200 mc. : 130 mc/abitante = 701,53/ 1.894 residenti : = 37,04 % a 130 mc/abitante

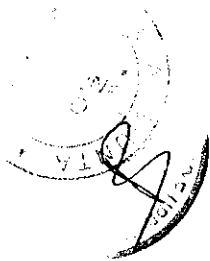


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
 Comitato Regionale per il Territorio

**ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - VERIFICA CON IL DM 1444/68.
 STANDARD E PARAMETRI
 IL PRG INDIVIDUA LE SEGUENTI ZONE**

ZONA	SOTTOZONA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	INDICE TERRIT/FONDI. MC/MQ	INDICE MODIFICHE D'UFF	H max. m. l.	CUBATURA DI PRG ADOTTATO	CUBATURA MODIF. D'UFFICIO	CUBATURA ABLATA	ABITANTI MODIFICHE	Modalità attuative
A	A	CENTRO STORICO	11.856								P.A.
B	B 1	COMPLETAMENTO	193.115	1,00	1,00	8,70 7,50					DIR
	B 2		1.305	-	-						DIR
	B 3-		2.783	1,00	1,00	8,70 7,50					DIR
	B 4		103.765	1,00	0,60	7,50					DIR
	B 5		22.208	1,00	-	7,50					DIR
	B 6		43.397	1,00	0,60	7,50					DIR
	B 7		17.781	0,60	0,40	7,50					DIR
	B 8		22.439	0,50	0,40	7,50					DIR
	T B		406.793				191.258,1	66.559,1	124.698,7	664	
C	T C 1	ESPANSIONE	26.976								
	T C 2		87.490 83.266	0,50	0,40	7,50					P.A.
	T C 3		13.879			7,50					
	T C 4		13.581	0,60	0,40	7,50					P.A.
	T C		137.702				49.781,6	24.836	26.278,8	248	
	A + B + C		544.495				241.039,7	91.396,2	150.977,5	912	
D	D 1	ARTIGIANATO ESIST	97.040	-	2,00						
	D 2	ARTIGIANALE NUOVA	11.821	0,50	-	7,50					DIR
E	E 1	AGRICOLA		38/99							
F	F 1	INTERESSE COMUNE	111.780		2,00	7,50					DIR
	F 2	FIERISTICA	11.113		0,50	7,50					DIR
	F 3	TURISTICO COMMERC	80.860	1,00		7,50					P.A.
G	G 1	VERDE PUBBL.ATTR	42.373		0,01	3,50					
	G 2	VERDE PUB. SPORT	67.397		0,08						
	G 3	VERE PUBBL RISP	90.863								
H		HI	1.006.010								



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

STANDARDS URBANISTICI AI SENSI DEL D.M. 1444/68

Abitanti previsti 2.806 (1.894 + residenti + 912 di progetto ridotti a seguito modifiche d'ufficio)

Calcolati dal P.R.G. in 3.000 abitanti

			RICHIESTE mq	DI PROGETTO mq
F 1	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI INIZIATIVA PUBBLICA			111.780
F 2	FIERISTICA AREA PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI INIZIATIVA PUBBLICA			11.113
G 1	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO			176.242
G 2	VERDE PUBBLICO SPORTIVO			
G 3	VERDE PUBBLICO DI RISPETTO			
	TOTALE	18,00	54.000	299.135

La dotazione di standard risulta rispondere, per ubicazione e quantità, sia al D.M. 1444/68 che alle esigenze della popolazione residente e di quella insediabile.

Tale dotazione, considerata la superficie totale delle aree destinate a servizi pubblici, pari a 299.135 mq. ed in rapporto ai 3.000 abitanti insediabili di P.R.G. ammonta a 99,71mq (299.135/3.000) pro capite. Si rileva che, a seguito delle modifiche d'ufficio, l'estensione delle aree destinate a servizi pubblici risulta ridotta rispetto alla variante adottata, ma comunque adeguata.

ABUSIVISMO EDILIZIO

Relativamente al fenomeno dell'abusivismo edilizio ed alle procedure fissate dalle leggi 47/85, 724/94 e 326/03, nonché dalle leggi regionali in materia (L.L. R.R. 28/80, 27/83, 76/85 e 12/04), risulta agli atti una dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale attestante che:

- "sul territorio comunale il fenomeno di abusivismo edilizio è contenuto in episodi di abusi minori, quali piccoli ampliamenti, ristrutturazioni, realizzazioni di modesti manufatti quali ricoveri per attrezzi agricoli o altri usi connessi all'attività agricola ed alle attività produttive in genere,
- l'inesistenza di nuclei edilizi abusivi,
- l'inesistenza di lottizzazioni abusive".

Tali fenomeni pertanto non incidono sulla impostazione della Variante al P.R.G., né sul suo dimensionamento.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

VIABILITA'

La viabilità principale è costituita dalla ex Strada Statale Sabina n. 657, che collega la S.S. n. 3 Flaminia con la S.S. n. 313 Ternana e da questa alla S.S. n. 4 Salaria.

I collegamenti con l'autostrada A 1 sono garantiti a nord dal casello di Magliano Sabina e a sud dal casello di Ponzano Romano.

E' previsto il potenziamento di alcune viabilità secondarie e, soprattutto, una nuova viabilità di collegamento per le previste nuove espansioni in località Stimigliano Scalo.

RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Pianificazione Regionale

Con D.G.R. n. 2581 del 19/12/2000 la Giunta Regionale ha deliberato l'adozione dello Schema di **Piano Territoriale Regionale Generale (PTRG)** ai sensi degli artt. 10 e 62 della L.R. n. 38/1999.

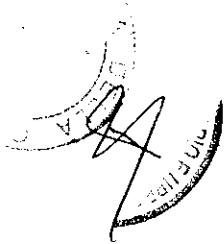
Pianificazione a livello Provinciale

Con DGR n. 528 del 20/06/2003 la Giunta Regionale ha deliberato: la Presa d'atto e trasmissione alla Provincia di Rieti del parere espresso dal CRT, parere favorevole al PTC della Provincia di Rieti adottato con D.P.C. n. 95/99 con l'obbligo di adeguarlo alle procedure ed ai contenuti indicati nell'art. 63 - bis della L.R. 38/1999 e con le prescrizioni descritte nelle considerazioni finali, pubblicato sul B.U.R. n. 22 del 09/08/2003.

Pertanto a seguito della citata D.G.R. la Provincia di Rieti ha elaborato il **Piano Territoriale Provinciale Generale**. Tale Piano è stato adottato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 60 del 22/12/2005, che è stato successivamente trasmesso alla Regione Lazio per la definitiva approvazione.

ORGANICITA' E COMPLETEZZA DEL TESTO DELLE N.T.A.

Il testo delle norme tecniche di attuazione, composto da 15 articoli, pur essendo predisposto in forma chiara e corretta, deve essere integrato o modificato, al fine di consentire il rispetto dei pareri sopraccitati, l'adeguamento a leggi sopravvenute, una maggiore salvaguardia del territorio ed una rigorosa tutela delle caratteristiche paesaggistiche.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

CONSIDERAZIONI

Il P.R.G. in esame è stato redatto, nel complesso, nel rispetto della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, ma non risulta conforme ai criteri fissati dalle LL. RR. n. 72 del 12/06/1975 e n. 24 e 25 del 6 luglio 1998.

Le volumetrie di progetto (128,19 % dei residenti), risultano di gran lunga superiori al parametro del 30% della popolazione residente e, talvolta, in contrasto con le necessità di tutela dell'ambiente.

Infatti su una base di 1.894 abitanti (residenti al 2006) viene proposto un incremento di 2.428 abitanti (242.280 m.c.), di cui 1.910 in zona B e 528 in zona C, pari al 128,19 % (2.428/1.894) dei residenti. Tale valore esubera decisamente quanto previsto dalla L.R. 72/75.

Ciononostante è doveroso precisare che le riduzioni volumetriche proposte dall'ufficio, finalizzate alla salvaguardia dell'aspetto paesaggistico dei luoghi e imposte dalla presenza di diverse aree ritenute inedificabili dalle prescrizioni del parere geologico di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 legge 64/1974), determinano una consistente riduzione delle volumetrie insediabili.

E' da rilevare che l'andamento demografico del Comune è in saldo positivo continuo dal 1971 ed, inoltre, l'apertura del casello autostradale di Ponzano ha determinato un sensibile aumento della richiesta di abitazioni causata dal facilitato pendolarismo con la città di Roma. A tutto ciò si aggiunga che a Stimigliano è situata la stazione del treno, già operante ed in corso di potenziamento.

In relazione alle zonizzazioni si segnala che le zone B 1, B 2, B 3 possiedono in linea generale le caratteristiche prescritte dal D.M. 1444/68, mentre le zone B 4, B 5, B 6, B 7, B 8 non rispondono a tali requisiti.

Infatti tali zone B (B 4, B 5, B 6, B 7, B 8) sono praticamente inedificate ed hanno la caratteristica di zone di espansione ad esclusione di alcune porzioni interne residuali, la cui destinazione deriva dal vigente P.R.G..

Le modifiche d'ufficio pertanto saranno volte a contenere l'impatto delle nuove volumetrie nella frazione dello Scalo, al fine di salvaguardare l'andamento orografico del territorio a diretto contatto con il Fiume Tevere. Infatti le nuove espansioni del Capoluogo risultano meno visibili dal Tevere.

La riduzione di queste zone avverrà, (come descritto di seguito nelle modifiche d'ufficio) con il declassamento a zona agricola delle zone B e C a margine dell'edificato, in special modo nella frazione dello Scalo.

Alla luce delle modifiche d'ufficio le volumetrie insediabili risultano ridotte e pertanto compatibili con i parametri di cui alla L.R. 72/1975.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

In merito alle zonizzazioni si segnala quanto segue.

La Variante in argomento prevede in località Stimigliano Scalo una nuova strada parallela alla ex S.S. 657, posta a circa 140 mt di distanza dallo svincolo che conduce verso Ponzano.

Si ritiene pertanto possano essere condivise le zonizzazioni poste a sud della nuova strada di progetto comprendendo la zona C 2 - 4 fino allo svincolo in prossimità del parcheggio F 1 - 23, mentre dovranno rimanere destinate a zona agricola tutte le zonizzazioni e le nuove viabilità poste al di sopra di detta strada.

E' previsto dalle modifiche proposte d'ufficio analogo contenimento sul lato ovest della frazione dello Scalo; saranno mantenute esclusivamente le destinazioni poste in adiacenza all'edificato esistente.

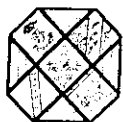
In località Capoluogo le zonizzazioni sono state maggiormente recepite e le riduzioni riguardano principalmente il contenimento delle nuove volumetrie poste a margine dell'edificato esistente.

Sempre per motivi paesaggistici le nuove edificazioni poste a saldatura del Capoluogo con la frazione dello Scalo sono state stralciate, al fine di mantenere ove possibile un margine di respiro intorno al centro storico.

Anche le prescrizioni del parere geologico hanno operato in tal senso. Infatti una vasta porzione di territorio posta a valle del centro storico è stata dichiarata inedificabile.

Gli stralci delle zonizzazioni a carattere paesaggistico sono specificatamente trattate nel paragrafo relativo alle considerazioni sulle zone soggette a livelli di tutela del P.T.P., per le motivazioni in esso contenute.

In merito agli standards urbanistici è opportuno evidenziare che gli stessi sono stati previsti in quantità superiore a quanto stabilito dalle norme, ma risultano comunque ridotti dalle modifiche d'ufficio.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

CONSIDERAZIONI SULLE ZONE SOGGETTE A LIVELLI DI TUTELA DEL PTP

In primo luogo si rileva che il territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico per la presenza del "vincolo della Valle del Tevere", per effetto delle DD.GG.RR. n. 10591 del 05/12/1989 e n. 10310 dell' 11/12/1990.

La maggior parte delle aree zonizzate sono classificate dal P.T.P. n. 4 come Zona di Trasformabilità Limitata 5 B art. 16 N.T.A., mentre una porzione del territorio comunale compreso tra il Tevere e la ferrovia è classificata come zona di non trasformabilità 5 A ai sensi dell'art. 16 delle N.T.A.. Tale area è stata zonizzata per la gran parte come zona agricola.

Per quanto attiene le previsioni urbanistiche comprese nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico vigono le disposizioni dell' art. 27 bis c. 1bis della LR 24/98 : *" le varianti sono consentite soltanto nei casi in cui le stesse ricadano in aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela, di limitata estensione e adiacenti a zone legittimamente edificate"*.

Per la valutazione delle previsioni del PRG ricadenti in tali zone si è ritenuto di dover procedere attraverso una concertazione tra più strutture della stessa Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in particolare fra le attività delle funzioni in materia urbanistica e l'attività della redazione del nuovo PTPR, al fine di evitare che l'applicazione delle disposizioni della presente ricognizione mettano in crisi i contenuti del redigendo strumento di pianificazione del paesaggio. A tale proposito si precisa quanto segue.



CARATTERI DEL PAESAGGIO E PROGETTO URBANISTICO PRESENTATO

Il territorio comunale si snoda dal Fiume Tevere verso le colline dei Monti Sabini ed infatti l'andamento orografico è tutto in declivio verso il Tevere sia pure articolato su vari crinali. Dai crinali in genere e dalle alture del Comune è possibile infatti vedere le anse del Fiume e il Monte Soratte verso Ovest. Quest'ambito naturalistico dà luogo ad un panorama di impareggiabile bellezza paesaggistica, che merita di essere tutelato.

In particolare il sistema sabino della "Valle del Tevere" si caratterizza per la presenza di centri storici di ridotte dimensioni demografiche. La struttura geomorfologica e dell'antico sistema insediativo, in posizione difensiva, ha rappresentato un'efficace forma di salvaguardia. Infatti, le necessità di crescita e sviluppo produttivo dei centri hanno interessato, per ora, aree più agevoli per l'urbanizzazione. Nel caso di Stimigliano lo sviluppo urbanistico ha interessato principalmente la frazione dello scalo ferroviario. Il quadro urbanistico territoriale e paesistico si presenta, quindi, caratterizzato dai crinali dell'invaso della Valle del Tevere rimasti alquanto integri nella loro configurazione paesaggistica e da un sistema insediativo distinto nei due centri urbani principali: il capoluogo con il centro storico in posizione dominante e percepibile nella sua struttura originaria e la frazione dello Scalo, più a valle, il cui sviluppo è correlato alle importanti infrastrutture viarie e ferroviaria.

Per quanto attiene la tutela dei centri storici il PTPR - Piano Territoriale Paesaggistico Regionale prevede una specifica classificazione denominata "*Paesaggio dei centri storici ed aree di rispetto*" e corrispondente normativa: "*Per gli organismi urbani di antica formazione è individuata una fascia di rispetto intesa a garantire la conservazione e la percezione. L'obiettivo di qualità paesistica è la valorizzazione dell'identità culturale e la tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché le visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia.*"

Il presente progetto di Variante Generale non ha tenuto conto di questa particolare e felice configurazione orografica e naturalistica dei luoghi e del carattere urbanistico e paesaggistico che devono avere i due insediamenti. Il progetto di Variante Generale propone un indistinto e sovradimensionato sviluppo urbanistico che senza soluzione di continuità prevede l'ubicazione delle nuove volumetrie sia in adiacenza del Capoluogo storico sia a ridosso dell'edificio della Frazione dello Scalo saldando i due abitati e occupando tutto il territorio che dai crinali contigui al centro storico discende verso valle.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

MODIFICA DEL PROGETTO URBANISTICO

In ossequio a quanto disposto dall' art. 27 bis c. 1bis della LR 24/98 si propone di consentire, in linea generale con alcune modifiche, quelle previsioni urbanistiche nelle adiacenze del Capoluogo che non interferiscono direttamente con la percezione del centro storico e il suo rapporto visuale con la Valle del Tevere ma interessano arce più interne al profilo collinare.

Si propone di respingere le previsioni che riguardano la realizzazione della saldatura urbanistica tra il Capoluogo e lo Scalo a sud, in quanto compromette la percezione paesaggistica del centro storico, ancora integro, e del suo rapporto dominante con la Valle.

Inoltre si propone di respingere gran parte delle nuove zonizzazioni e viabilità che dai crinali adiacenti il centro storico si sviluppano digradando verso la frazione dello Scalo .

Al riguardo si propone di approvare esclusivamente le previsioni adiacenti alla frazione dello Scalo che si sviluppano principalmente nel fondovalle.

Pertanto come già accennato nelle precedenti considerazioni, saranno mantenute le destinazioni poste ai margini della ex S.S. 657 (lato est verso il comune di Forano), con esclusione di quelle poste più in alto oltre la strada di progetto, in un ambito dove l'edificazione del colle appare compromessa solo parzialmente.

Inoltre saranno fatte salve tutte le previsioni, eventualmente stralciate ed incluse nella classificazione del P.T.P.R., quali "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione".

Analogamente anche il lato ovest verso il comune di Colvecchio sarà protetto dall'edificazione, concentrando le nuove volumetrie solo attorno all'abitato esistente.

L'insieme di queste limitazioni nella frazione dello scalo è volto alla salvaguardia delle visuali verso il Fiume Tevere, in modo che le nuove volumetrie limitino al massimo l'impatto compatibilmente con le esigenze di espansione del Comune.

PROPOSTA DI PARERE

Tenuto conto delle considerazioni sopra espresse si ritiene che le zonizzazioni proposte siano condivisibili ad esclusione dei casi espressamente richiamati nelle proposte di modifiche d'ufficio di seguito descritte.

Il dimensionamento degli abitanti insediabili alla luce delle modifiche d'ufficio risulta contenuto al 48,15 % dei residenti.

Si potrà giungere all'approvazione del presente P.R.G. attraverso proposte di specifiche *modifiche da introdurre d'ufficio* ai sensi dell'art. 3 della legge 6-8-1967 n. 765, che non comportano innovazioni tali da mutare la struttura dello stesso P.R.G. con i relativi criteri di impostazione. Le suddette modifiche sono finalizzate a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, la compatibilità con le L.L. R.R. n. 24 e n. 25 del 1998, con la L.R. 38/1999, con la L.R. 72/75, nonché il rispetto delle prescrizioni di cui ai pareri di competenza.



PROPOSTE DI MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

MODIFICHE ALLE ZONE RICADENTI NELLA FASCIA DI RISPETTO DEI 150 METRI DAL CENTRO STORICO

In conseguenza della normativa del P.T.P.R., tutte le nuove previsioni ricadenti in detta fascia di rispetto, devono intendersi stralciate e ricondotte a zona agricola.

MODIFICHE ALLE ZONE B

In conseguenza delle precedenti considerazioni le zone B saranno modificate come appresso descritto:

Zone B 4

- B 4 - 03 La porzione ricadente nella zona in edificabile dovrà essere ricondotta a zona agricola, potrà mantenere la destinazione soltanto la fascia a ridosso della strada per una profondità di 30,00 m.l. per una superficie di 3.800 mq., la restante **B 4 - 03** dovrà assumere la destinazione di **Zona E Agricola**.
- B 4 - 04 Potrà mantenere la destinazione soltanto la fascia a ridosso della strada per una profondità di 30,00 m.l. per una superficie di 6.000 mq., la restante **B 4 - 04** dovrà assumere la destinazione di **Zona E Agricola**.
- B 4 - 6 L'intera zona posta ai margini dell'edificato dovrà essere ricondotta a zona agricola, per l'intera superficie. **B 4 - 6** dovrà assumere la destinazione di **Zona E Agricola**.
- B 4 - 12 L'intera zona posta ai margini dell'edificato dovrà essere ricondotta a zona agricola, per l'intera superficie. **B 4 - 12** dovrà assumere la destinazione di **Zona E Agricola**.
- B 4 - 21 La porzione parzialmente edificata potrà mantenere la destinazione di zona B , per una superficie di mq. 1.750, mentre la residua dovrà essere ricondotta a zona agricola **B 4 - 21** dovrà assumere la destinazione di **Zona E Agricola**.

Zone B 5

Come conseguenza dei precedenti considerato **tutte** le zone **B 5** dovranno essere ricondotte a **Zona E Agricola**.

Zone B 6

- Le zone **B 6 - 2, B 6 -3, B 6 -4** dovranno essere ricondotte a **Zona E Agricola**.

MODIFICHE ALLE ZONE C

In conseguenza delle precedenti considerazioni le zone C saranno modificate come appresso descritto:

Zone C 2

- C 2 - 1 L'intera zona posta ai margini dell'edificato dovrà essere ricondotta a zona agricola, per l'intera superficie. La C 2 - 1 dovrà assumere la destinazione di **Zona E Agricola**.
- C 2 - 5 La superficie della C 2 - 5 risulta ridotta nella superficie in quanto oggetto di specifica variante puntuale per un centro anziani.
- C 2 - 6 L'intera zona posta ai margini dell'edificato dovrà essere ricondotta a zona agricola, per l'intera superficie. La C 2 - 6 dovrà assumere la destinazione di **Zona E Agricola**.
- C 2 - 9 L'intera zona posta ai margini dell'edificato dovrà essere ricondotta a zona agricola, per l'intera superficie. La C 2 - 9 dovrà assumere la destinazione di **Zona E Agricola**.

Zone C 4

- C 4 - 1 L'intera zona C 4 - 1 in località Capoluogo che ricade nella zona non edificabile geologicamente dovrà essere ricondotta a zona agricola, per l'intera superficie. La C 4 - 1 dovrà assumere la destinazione di **Zona E Agricola**.
- C 4 - 1 La zona C 4 - 1 in località Scalo che ricade a margine dell'edificato potrà mantenere la destinazione di zona di espansione per la sola parte inserita nel P.R.G. esistente e dovrà essere riclassificata da C 4 a C 2 per una superficie di mq. 3.740, la restante zona C 4 - 1 dovrà assumere la destinazione di **Zona E Agricola**.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

MODIFICHE ALLE ZONE F

In conseguenza delle precedenti considerazioni le zone F saranno modificate come appresso descritto:

Zone F 1

- Le zone F 1 – 08, F 1 – 09, F 1 – 13, F 1 – 14, F 1 – 22, F 1 23, F 1 -24, F 1 – 26, F 1 – 29, dovranno assumere la destinazione di **Zona E Agricola**.

Zone F 3

- Le zone F 3 – 02, F 3 – 04, F 3 – 6; dovranno assumere la destinazione di **Zona E Agricola**.

MODIFICHE ALLE ZONE G

In conseguenza delle precedenti considerazioni le zone G saranno modificate come appresso descritto:

Zone G 1

- Le zone G 1 – 10, G 1- 12,
dovranno assumere la destinazione di **Zona E Agricola**.

Zone G 2

- Le zone G 2 – 05, G 2 – 06,
dovranno assumere la destinazione di **Zona E Agricola**.

Zone G 3

- Le zone G 3 – 10, G 3 – 11, G 3 - 22,
dovranno assumere la destinazione di **Zona E Agricola**.



MODIFICHE ALLE ZONE AGRICOLE

Le zone agricole dovranno essere adeguate a quanto previsto dalla L.R. 38/1999 e sue modifiche ed integrazioni.

Tutte le prescrizioni contenute nei pareri acquisiti, dovranno essere rispettate, anche se non hanno determinato modifiche zonizzative e non sono state espressamente richiamate.

PROPOSTE DI MODIFICHE ALLE N.T.A.

Art. 7 Centro storico

(Zona A Centro storico)

All'art. 7, aggiungere i seguenti commi:

- *"Nella zona A, a pena di risultare in variante al PRG, non sono ammessi incrementi volumetrici ad eccezione di quelli riguardanti gli interventi di risanamento - igienico sanitario. Tali incrementi possono essere proposti soltanto in sede di Piano Particolareggiato di Esecuzione esteso all'intera zona A e dovranno essere contenuti nel 10 % della superficie di ogni singola unità immobiliare con un massimo di 10 mq. di superficie utile.*
- *Nella zona A, in assenza del Piano Particolareggiato, gli interventi edilizi, diretti o da effettuarsi con i Piani di Recupero di cui alla L. 457/78, non possono comportare aumenti volumetrici.*
- *I cambi di destinazione d'uso degli immobili, che mutano il peso urbanistico della zona sono ammessi purché venga dimostrato il reperimento degli standards necessari o una loro eventuale monetizzazione."*

Tutte le norme dell'articolo in contrasto con le presenti modifiche devono essere soppresse.



art. 9 Zona "B" Sottozone.

- Zona B 1 l'ampliamento una tantum del 20 % deve essere ridotto al 10 %.
Alla fine del comma 2 sostituire il periodo "...Superficie utile inferiore a 130 mq." con il seguente "...Superficie utile inferiore a 100mq".
- Zona B 2 in analogia alle zone B 1 e B 3 è ammesso un incremento del 10 %.
- Zona B 3 l'ampliamento una tantum del 20 % deve essere ridotto al 10 %.
- Zona B 4
L'indice di fabbricabilità di 1,00 mc/mq. deve essere ridotto a 0,80 mc/mq.
- Zona B 5
La normativa della sottozona B 5 dovrà essere abblata in quanto anche la destinazione di zona è stata riclassificata.
- Zona B 6
L'indice di fabbricabilità di 1,00 mc/mq. deve essere ridotto a 0,60 mc/mq.
- Zona B 7
L'indice di fabbricabilità di 0,60 mc/mq. deve essere ridotto a 0,40 mc/mq.
- Zona B 8
L'indice di fabbricabilità di 0,50 mc/mq. deve essere ridotto a 0,40 mc/mq.
L'intera sottozona B 8 dovrà essere sottoposta a piano attuativo, con una superficie minima di 10.000 mq., nell'ambito del quale dovranno essere reperiti i servizi in misura di 12 mq/ab.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

art. 10 Zona "C" Espansione residenziale.

Alla fine del sesto comma aggiungere il seguente:

- "I comprensori di attuazione con destinazione residenziale di zona C debbono essere estesi all'intera zona omogenea o ad una superficie minima di intervento pari a 10.000 mq..
- Zona C 2
L'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,50 mc/mq. deve essere ridotto a 0,40 mc/mq.
- Zona C 4
La normativa della sottozona C 4 deve essere ablatata, in quanto anche la destinazione di zona è stata riclassificata come zona C 2.

art. 12 - Zona E agricola -

L'articolo dovrà essere integrato dal testo della normativa regionale in materia, introdotto dalla L.R. 22/12/1999 n. 38 così come modificata dalla L.R. 17/03/2003 n. 8. L'articolo deve, quindi, intendersi soppresso laddove risulti in contrasto con la legge stessa.

art. 13 Zona "F" Interesse Comune.

Alla sottozona F 3 aggiungere il seguente comma:

- "I comprensori di attuazione con destinazione di zona F 3 debbono essere estesi all'intera zona omogenea o ad una superficie minima di intervento pari a 10.000 mq..

Secondo quanto previsto dal parere Usi Civici

L'art. 15 Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi

dovrà essere sostituito da:

"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme":

- a) "le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altre diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti";



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

- b) “le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all’esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni”;
- c) “le terre possedute a qualunque titolo da Università e Associazioni agricole comunque nominate”;
- d) “le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità , permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927, n. 1766, scioglimento di Associazioni agrarie acquisto ai sensi dell’art. 22 della stessa legge 1766/27”;
- e) “le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute”;
- f) “le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27”;

“Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l’edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all’esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927”.

“Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all’art. 12 della Legge n° 1766 del 16.06.1927”.

“Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini dell’articolo 8 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005”.

“Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all’art. 8 della citata L.R. 6/2005.

“Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale”.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

“Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all’art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927 ovvero art. 4 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005”.

“Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell’uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza”.

Aggiungere dopo l’art. 15 delle NTA:

Art. 16

(Possibilità di deroga alle Norme di P.R.G.)

“E’ consentita deroga parziale alle presenti norme nei casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico mediante la procedura prevista dall’art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (già art. 3 della L. 21/12/1955 n. 1357). La deroga non si applica agli edifici nella zona A e alle destinazioni d’uso delle varie zone”.

Sono da intendersi stralciate e sostituite le NTA che risultassero in contrasto con sopravvenute disposizioni di legge o con i pareri acquisiti, anche se non espressamente richiamate e segnalate.

Resta inteso che tutte le prescrizioni contenute nei pareri acquisiti dovranno essere rispettate sia che abbiano o meno determinato modifiche zonizzative.

Alcune porzioni del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni contenute nelle norme di attuazione del Piano Stralcio di Assetto – P.A.I. dell’Autorità di Bacino del Fiume Tevere.

Trattandosi di aree soggette a piano attuativo, la destinazione può essere mantenuta, considerato che esse dovranno acquisire un ulteriore parere di cui all’art.89 D.P.R. 380/01. Pertanto in quella fase saranno predisposte le necessarie indagini geologiche puntuali e più dettagliate rispetto a quelle effettuate per la Variante Generale al P.R.G..



OSSERVAZIONI

Ai sensi dell'art. 9 della Legge 1150/1942, avverso il PRG sono state presentate 35 Osservazioni nei termini, come si evince dalla D.C.C. n. 33 del 18/11/2003.

Si **accolgono**, in conformità e nei termini delle controdeduzioni di cui alla Deliberazione Consiliare n. 33 del 18/11/2003 le seguenti osservazioni.

- 1) Pace Angelo;
- 2) Fagiani Lorenzo;
- 13) Latella Renato;
- 15) Rinaldi Stefano;
- 16) Fragassi Cesare;
- 18) Soc. Edilsilva;
- 21) Ufficio Tecnico Comunale;
- 22) Ufficio Tecnico Comunale;
- 23) Ufficio Tecnico Comunale;
- 24) Ufficio Tecnico Comunale;
- 26) Ufficio Tecnico Comunale;
- 28) Sacco Roberto;
- 30) Andreozzi Giancarlo;
- 31) Marsili Stefano;
- 33) Ufficio Tecnico Comunale;
- 35) Busato Paola;

Si **accolgono** nei termini specificati le seguenti osservazioni.

- ..3) e 17) Moretti Franco

Si accoglie nei termini del Comune di cui alla D.C.C. di controdeduzioni per quanto riguarda la viabilità e le destinazioni poste sotto la strada con l'esclusione di nuove volumetriche, nel rispetto delle modifiche d'ufficio, che prevedono la destinazione a zona agricola delle zonizzazioni poste a monte della strada;

- ..7) Armeni Lucia

Si accoglie nei termini del Comune di cui alla D.C.C. di controdeduzioni per quanto riguarda la viabilità e le destinazioni poste sotto la strada con



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

l'esclusione di nuove volumetrie, nel rispetto delle modifiche d'ufficio, che prevedono la destinazione a zona agricola delle zonizzazioni poste a monte della strada;

..8) Meta Daniela

Si accoglie nei termini del Comune di cui alla D.C.C. di controdeduzioni per quanto riguarda la viabilità e le destinazioni poste sotto la strada con l'esclusione di nuove volumetrie, nel rispetto delle modifiche d'ufficio, che prevedono la destinazione a zona agricola delle zonizzazioni poste a monte della strada;

27) Ufficio Tecnico Comunale

Si accoglie purché i volumi siano contenuti nei limiti volumetrici di zona;

Si ritengono **non meritevoli di accoglimento** le osservazioni di seguito elencate,

4) Sorana Bonafede

Si ritiene non meritevole di accoglimento, in quanto contrasta con le modifiche d'ufficio e con il parere geologico;

9) Ambrogio Enrico

Si ritiene non meritevole di accoglimento, in quanto contrasta con le modifiche d'ufficio;

12) Giorgini Valentino

Si ritiene non meritevole di accoglimento, in quanto i 5,00 m.l. sono da considerarsi inderogabili per le nuove costruzioni;

14) Facchini Clara ed altri

Si ritiene non meritevole di accoglimento, in quanto contrasta con le modifiche d'ufficio;

20) Liturri Ettore

Si ritiene non meritevole di accoglimento, in quanto contrasta con le modifiche d'ufficio;

25) Ufficio Tecnico Comunale

Si ritiene non meritevole di accoglimento, in quanto contrasta con le modifiche d'ufficio;

34) Ufficio Tecnico Comunale

Si ritiene non meritevole di accoglimento, in quanto contrasta con le modifiche d'ufficio;

Si **respingono** in conformità e nei termini delle controdeduzioni di cui alla



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Deliberazione Consiliare n. 33 del 18/11/2003 le seguenti osservazioni.

- ~~5) Floriani Giampiero;~~
- ~~6) Sacchi Cecilia;~~
- ~~10) Manni Gabriella;~~
- ~~11) Savi Franco;~~
- ~~29) Andreozzi Massimo;~~
- ~~32) Andreozzi Tullio;~~

Richiesta annullata dagli stessi richiedenti.

- ~~19) Eredi Baldassarri Turrio;~~

Tutto ciò premesso e considerato, il “Comitato Regionale per il Territorio” è del

PARERE

che la Variante Generale del Comune di Stimigliano (RI), adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 21/02/2003

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con le modifiche e prescrizioni sopra riportate da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppini)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Daniele Iacovone)

